BEBAUUNGSPLAN "KLEINFELD"
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

GEMEINDE PAUNZHAUSEN
LANDKREIS FREISING



M 1:500

PLANFASSUNG VOM 29.07.2004

EINLEITUNG

Die Gemeinde Paunzhausen erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und §10
des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung
vom 23.01.1990 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und
die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) in der Fassung
vom 18.12.1990, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in
der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 und Art. 23 der
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgenden Bebauungsplan als

SATZUNG

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. §1a Abs.2 Nr.3 BauGB
wird nicht durchgeführt, da die Schwellenwerte nicht erreicht werden.

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke mit den Flurnummern:
11 (Teilfläche), 11/2, 11/3, 13, 13/2 (Teilfläche), 388,
389, 390, 391, 392 und 398.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1	(WA)	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1	GR 130 m² EH	Überbaubare Grundfläche als Höchstgrenze für ein Einzelhaus
2.2	GR 77 m² DHH	Überbaubare Grundfläche als Höchstgrenze für eine Haushälfte bei Doppelhausbebauung
2.3	I+D	Ein Vollgeschoss mit Dachgeschoss als Höchstmaß Dachgeschoss ist ein Vollgeschoss
2.4	II	Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss
2.5	WH 6,20/3,0 WH 4,20/3,0	Wandhöhe max. 6,20/3,0 m bzw. 4,20/3,0 m, bezogen auf das natürliche Gelände bis OK Dachkonstruktion eingangs- bzw. einfahrtsseitig für Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude

3. BAUWEISE

3.1 o — offene Bauweise gem. § 22, Abs. 2 BauNVO

3.2 (E) — Nur Einzelhäuser zulässig

3.3 (D) — Nur Doppelhäuser zulässig

3.4 — Baugrenze

3.5 Füllschablone

Art der baulichen Nutzung (WA)	Zahl der Geschosse I+D / II
Überbaubare Grundfläche EH/DHH	Bauweise E D
Wandhöhe WH 6,20 / 3,0 4,20 / 3,0	Bauweise o

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 — Öffentliche Verkehrsfläche mit straßenbegleitenden Grünflächen

4.2 F+R — Fuß- und Radweg

4.4 — Aufpflasterungen im Einmündungs- und Kreuzungsbereich von Verkehrsflächen, zur Gliederung des Straßenraumes

4.5 — Straßenbegrenzungslinie

4.6 — Sichtdreieck
Die Sichtdreiecke sind von jeglichen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe über Strassenoberkante freizuhalten

5. GRÜNFLÄCHEN

5.1 — öffentliche Grünflächen mit Pflanzgebot
- Spielplatz

5.2 — Zu pflanzende Laubbäume ohne Standortbindung: Mittel- und kleinkronige Bäume der Artenliste

5.3 — Zu pflanzende Laubbäume mit Bereichsbindung im Straßenraum (öffentlich und privat) gemäß Artenliste zur Straßenbepflanzung

5.4 — Obstbaum zu pflanzen, mit Bereichsbindung auf der ökologischen Ausgleichsfläche als Hochstamm

5.5 A+E — Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklungvon Natur und Landschaft
Ökologische Ausgleichsfläche mit Festsetzungen unter B.6.5

6. WASSERFLÄCHEN / WASSERWIRTSCHAFT

Nr.	Zeichen	Erläuterung
6.1	GW	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
6.2		offener Graben mit Wasserrückhaltungen

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Nr.	Zeichen	Erläuterung
7.1		Geltungsbereich des Bebauungsplanes
7.2	5,5	Maßangabe in Meter z. B. 5,5 m
7.3		Einfahrt
7.4	Ga/St	Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports und Stellplätze
7.5		Vorschlag der Gebäudestellung und Angabe der einzuhaltenden Firstrichtung. Der Firstverlauf hat immer über die längere Gebäudeseite zu erfolgen.
7.6		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Maß der Nutzung
7.7	5	Nummer des Baugrundstücks
7.8		Mit Geh- und Fahrtrecht zu belastende Fläche

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind folgende in Abs. 2 Nr. 1 bis 3 aufgeführten Nutzungen:
Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Nicht zulässig sind folgende in Abs. 3 Nr. 1 bis 5 aufgeführten Nutzungen:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die in der Füllschablone festgesetzten Maße zur baulichen Nutzung sind Höchstwerte bezogen auf das Hauptgebäude und dürfen nicht überschritten werden.
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
Die ermittelte Grundfläche darf durch Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen und durch die notwendigen Zufahrten auf den Grundstücken bis zu einer Gesamtgrundfläche von 180 m² für einer Einzelhausbebauung und von 130 m² bei einer Doppelhaushälfte überschritten werden.

3. BAUWEISE

Im Baugebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt.
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Je Einzelhaus und
Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

Es sind nur klar gegliederte rechteckige Baukörperformen, in einem Seitenverhältnis von mind. 1:1,2 , zulässig.
Blockhäuser oder Blockbauweise für einzelne Wandseiten sind nicht zulässig.

4. BAULICHE GESTALTUNG

4.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 38°-45° für Hauptgebäude sowie von 28°-45° für Garagen und Nebengebäude zulässig.
Aus dem Hauptgebäude abgeschleppte Dächer über Garagen und Nebengebäude sind nicht zulässig.

4.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung ist eine ziegelrote oder rotbraune Pfanneneindeckung zulässig. Für Wintergärten nach Nr. 4.8 sind auch Glasdächer zulässig.

4.3 Gebäudesockel

Die Höhe des OK-Erdgeschoßrohfußbodens darf, bezogen auf die Mitte der angrenzenden Erschließungsstraße eingangsseitig 0,30 m nicht überschreiten.

4.4 Wandhöhen

Die Wandhöhen gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachoberkante und bezogen auf die Mitte der angrenzenden Erschließungsstraße dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

- max. 4,20 m bei Hauptgebäuden I+D
- max. 6,20 m bei Hauptgebäuden II
- max. 3,00 m bei Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden

4.5 Dachüberstände

Dachüberstände sind zulässig und zwar,

<u>Für Wohngebäude</u>:

- an Traufe um max. 0,50 m
- am Ortgang um max. 0,50 m

<u>Für Garagen und Nebengebäuden</u>:

- an Traufe um max. 0,30 m
- am Ortgang um max. 0,30 m

4.6 Dachgauben / Zwerchgiebel (Standgiebel) / Dachfenster

<u>Dachgauben</u> zur Belichtung von Dachräumen sind zulässig.
Ausführung als stehende Gauben mit Satteldach. Die Eindeckung muß wie beim Hauptdach erfolgen. Je Dachseite eines Satteldaches sind bezogen auf ein Einzelhaus max. 2 Gauben und bezogen auf eine Doppelhaushälfte max. 1 Gaube zulässig.
Der Abstand zum Ortgang muß mindesten 2 m betragen.
Die Breite der Dachgauben darf 1,40 m nicht überschreiten.
<u>Zwerchgiebel</u> an der Traufseite der Wohngebäude sind zulässig.
Die Breite darf höchstens ein Drittel der Gebäudelänge betragen.
<u>Dachflächenfenster</u> sind bis zu einer Rohbaueinzelgröße von 1,0 m² und max. 2 Fenstern je Dachseite Einzelhaus und max. 1 Fenster je Dachseite Doppelhaushälfte zulässig.
Dachflächenfenster in Verbindung mit Gauben sind nicht zulässig.
Dacheinschnitte (Negative Gauben) sind nicht zulässig.

4.7 Außenwände

Außenwände von Hauptgebäuden und Garagen sind mit glatten Putz und in hellen unaufdringlichen Farben oder mit senkrechten hellen Holzverkleidungen auszuführen.

4.8 Wintergärten

Wintergärten als Anbauten an die Hauptgebäude sind zulässig.
Sie haben sich in Dachneigung, Fensterform und Gliederung dem Hauptgebäude anzupassen. Die Grundfläche darf 15 m² nicht überschreiten.
Die max. zulässige überbaubare Grundfläche gem. A.2.1, A.2.2 bzw. B.2 darf dabei nicht überschritten werden.
Wintergärten dürfen die Baugrenze bis auf eine Tiefe von max. 1,50 m überschreiten. Die Länge darf max. ein Drittel der Gebäudeseite für ein Einzelhaus und max. die Hälfte der Gebäudeseite für eine Doppelhaushälfte betragen.

4.9 Sonnenkollektoren / Windkraftanlagen

Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig; die Anordnung auf der Dachfläche soll so erfolgen, daß bei untergeordneten Nebengebäuden eine Dachhälfte jeweils vollflächig mit Elementen gedeckt ist und bei Hauptgebäuden die Anordnung in einer durchlaufenden Reihe unmittelbar oberhalb der Traufe bzw. unterhalb des Firstes flächenbündig mit der Dachhaut erfolgt.
Windkraftanlagen jeglicher Art sind nicht zulässig.

4.10 Eingangsüberdachungen

Eingangsüberdachungen dürfen die Baugrenzen bis auf eine Tiefe von. max. 1,50 m überschreiten.

4.11 Fenster

Fenster zur Belichtung von Wohnräumen mit mehr als 1,0 m² sind als stehende Rechtecke auszubilden und durch senkrechte Sprossen zu gliedern.
Die Fenster sollen einen hellen Grundton haben.
Erkerähnliche Vorbauten mit polygonalem Grundriss sind nicht zulässig.

4.12 Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen müssen die gleiche Dachform und Eindeckung wie das Hauptgebäude aufweisen.
Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 der Baunutzungsverordnung sind bis zu einer Größe von 30 m³ zulässig.
Der Standort muß dabei mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.
Die Ausführung ist wie unter Pkt.4.7 oder in Holzbauweise vorzusehen.

4.13 Carports

Anstelle von Garagen sind auch überdachte, offene Stellplätze (Carports) zulässig. Die Ausführung hat in Holz zu erfolgen.
Die Einfahrtslinie muß dabei mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

4.14 Stellplatznachweis

Je Wohneinheit müssen mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

4.15 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Antenne, Telefon, Gas usw.) einschließlich der Hausanschlüsse sind im gesamten Baugebiet unterirdisch zu verlegen

5. EINFRIEDUNGEN

5.1 Einfriedungen - Zäune

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune aus senkrechten Holzlatten (Staketen) bis zu einer Gesamthöhe von 1,10 m zugelassen.
Einfriedungen als massive Mauern, gleich welcher Art, sowie Einfriedungen im Bereich von Garagenzufahrten und Stellplätzen zum Strassenraum sind nicht zulässig.
Maschendrahtzäune entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind ebenso nicht zulässig.
Einfriedungen zwischen Nachbargrundstücken können als grüne Maschendrahtzäune mit einer Höhe von bis zu 1,10 m ausgeführt werden.
Die Errichtung der Einfriedungen hat aus tierökologischen Gründen ohne Sockel zu erfolgen.

6. GRÜNORDNUNG

6.1 Privates Grün - Befestigung der Grundstückszufahrten und Stellplätze

Flächenversiegelungen bei privaten Zufahrten und Stellplätzen sind auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung, Betonierung, oder Betonverbundpflaster ohne Fugen auf der gesamten Fläche verlegt, sind nicht zulässig. Zulässig sind offenporige Beläge wie wassergebundene Splittdecke, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Natursteinpflaster oder Betonpflaster mit hohem Fugenanteil und Spurbahnen mit begrüntem Mittelstreifen.
Sofern die Zufahrten an Gebäuden vorbeiführen sind diese Flächen durch einen Pflanzstreifen von 0,5 m vom Gebäude abzusetzen.

6.2 Generelles Pflanzgebot für Privatgrundstücke

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein Hochstamm der folgenden Artenlisten zu pflanzen. Durch besonderes Pflanzgebot festgelegte Bäume zur Begrünung des Straßenraumes oder des Ortsrandes werden angerechnet.

Die Pflanzgebote stellen nur eine Mindestausstattung an Gehölzen sicher.
Bei ergänzenden Strauch- und Baumpflanzungen ist eine Massierung von Nadelgehölzen nicht zulässig.

6.3 Zu pflanzende Bäume mit Bereichsbindung

6.3.1 Pflanzgebot zur Begrünung des Straßenraums

Es sind sowohl auf öffentlicher, wie auf privater Fläche Laubbäume zur Straßenraumbegrünung vorgesehen. Der Abstand der Bäume auf Privatflächen zur Straße darf maximal 2,0 m betragen. Es ist zulässig den eingetragenen Standort parallel zur Strasse zu verschieben, jeweils in Abhängigkeit von der Lage des Hauses, von Einfahrten oder Versorgungsleitungen.

6.4 Öffentliches Grün - Pflanzgebot

Die öffentlichen Grünflächen entlang des Fuß- und Radweges sind naturnah anzulegen und zu pflegen. Die Flächen sind so zu gestalten, dass sie nicht als Abstellplatz oder Parkplatz genutzt werden können. Für die Strauchbepflanzung sind die vorgegebenen Arten zu verwenden. Dies gilt auch für den Kinderspielplatz.

6.5 Ausgleichs- und Ersatzflächen

Festgesetzte Maßnahmen:

a. -Anlage einer flachen Grabenmulde mit naturnah gestalteten Rückhaltungen
   -Pflegemahd im 2-3 jährigen Turnus, Freihalten von Gehölzaufwuchs und Entwicklung von Hochstaudenfluren

b. -Anlage einer Streuobstwiese mit Pflanzung von Obstbäumen als Hochstamm
   -Pflege der Obstbäume unter Verzicht auf chemische Pflanzenschutzmittel
   -Pflege von Wiese und Graben mit zweimaliger Mahd pro Jahr
   -1. Schnittzeitpunkt nicht vor 15. Juni, Verzicht auf Düngung

6.6 Artenliste

Arten mit Säulen-, Pyramiden- oder Hängeformen sowie Nadelholzhecken sind nicht zulässig.

<u>Mittel- und kleinkronige Bäume</u>
Hochstamm, Stammumfang ab 8 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelbere	Sorbus aucuparia
Obstbäume	aus der Sortenliste des Kreisfachberaters

<u>Laubbäume zur Straßenbepflanzung</u>:
Mindestgröße, Stammumfang 14-16 cm
(keine Kugelformen oder rotlaubige Sorten)

Acer platanoides	Spitzahorn in geeigneten Sorten
Acer pseudoplatanus	Bergahorn in geeigneten Sorten
Tilia cordata	Winterlinde in geeigneten Sorten
Crataegus laevigata	Rotdorn "Paul's Scarlett"
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

<u>Sträucher</u>:

<u>Heimische Wildsträucher</u>

Hartriegiel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wildrosen in Arten	Rosa rubiginosa, Rosa rubrifolia
Kornelkirsche	Cornus mas

<u>Empfohlene Ziersträucher</u>

Felsenbirne	Amelanchierin Sorten
Sommerflieder	Buddleia in Sorten
Bauernjasmin	Philadelphus in Sorten
Flieder	Syringa vulgaris und in Sorten
Strauchrosen	Rosa in Sorten
Spierstrauch	Spiraea in Sorten

<u>Kletterpflanzen (Auswahl)</u>

Pfeifenwinde	Aristolochia durior
Clematis	Clematis-Arten
Efeu	Hedera helix
Geißschlinge	Lonicera-Arten
Wilder Wein	Parthenocissus-Arten

Hauswände, Garagenwände und Pergolen sind, wo sinnvoll und möglich, mit Klettergehölzen zu bepflanzen.

C. ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE HINWEISE

Symbol	Bedeutung
Freisinger Str.	Straßenbezeichnung
13	Flurstücksnummer, z.B. 13
5	Nummer des Gebäudes / Baugrundstücks
———————	Grundstücksgrenze
—×———×—	Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- - - - - - - -	Vorschlag zur Grundstücksteilung
507.00	Höhenschichtlinien in Metern über NN

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

2. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Die Grundstücksentwässerunganlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

3. Das Grundwasser ist gegen Verunreinigungen und Veränderungen, die seine Funktion im Naturhaushalt und seine Eignung für die Trinkwasserversorgung beeinträchtigen, zu schützen.

4. Das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist über unterirdische Rohrleitungen, in das offene Graben und Muldensystem in den öffentlichen Grünflächen am südöstlichen Ortsrand einzuleiten. Vor der Einleitung in das Graben und Muldensystem ist das Niederschlagswasser durch eine Absetzeinrichtung endsprechend ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu reinigen. Die Absetzeinrichtung ist mit einer zusätzlichen Tauchwand zu versehen. Unmittelbar vor der Einleitung in das Graben- und Muldensystem ist eine Absperrmöglichkeit zu installieren, die eine Einleitung bei Unfällen verhindert.

5. Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dach- und Grundstücksflächen ist zu versickern. Die Versickerung ist nach den Vorgaben der Niederschlagswasser - Freistellungsverordnung (NwFreiV) und der TRENGW (Technische Regel dazu) erlaubnisfrei, wenn vom Bauherrn eine Planung zusammen mit dem Bauantrag vorgelegt wird, in der die technische Machbarkeit der Versickerung nachgewiesen wird.

6. Gegen mögliche hohe Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern. Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

7. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr.1.9 - 6 vom 25.04.94 des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) -Arbeitsblätter W331 und W405- auszubauen.

8. Notwendige Kabelverteilerschränke der IAW sind in die Privatgrundstücke vorderseitig bündig mit dem Leistenstein zu stellen.

9. Durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können gelegentlich Geruchs- ,Lärm- und Staubemissionen entstehen, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.